

Sygn. akt II Ca 771/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 lipca 2017 roku

**Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy**

**w składzie:**

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta
Sędziowie:	SO Małgorzata Czerwińska SO Tomasz Sobieraj (spr.)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 31 lipca 2017 roku w S.

**sprawy z wniosku** XL – (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

**z udziałem:** M2 (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o wpis w księdze wieczystej numer (...) prawa użytkowania miejsca postojowego

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim z dnia 7 lutego 2017 roku, sygn. Dz.Kw.SZ1K/00003460/16

**oddala apelację.**

SSO Małgorzata Czerwińska SSO Iwona Siuta SSO Tomasz Sobieraj

Sygn. akt II Ca 771/17

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 28 lipca 2016 roku XL- (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wniósł o dokonanie w dziale III księgi wieczystej nr (...) następującego wpisu: każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr (...) przysługuje wyłączne prawo użytkowania miejsca postojowego nr 14, zlokalizowanego w podziemnym wielostanowiskowym garażu w budynku, który jest częścią nieruchomości wspólnej, oznaczonego nr 11 A, z wpisem uprawnionego „XL – (...) sp. z o.o.

Wniosek ten został złożony w oparciu o § 8 aktu notarialnego z dnia 28 lipca 2016 roku, Rep. A nr 5054/2016, zatytułowanego „Określenie sposobu korzystania z garażu (podział quad ad usum)”, w którym wnioskodawca oświadczył, że wyraża zgodę na dokonanie podziału sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie garażu o pow. 835,31 m<sup>2</sup> w zakresie miejsc parkingowych w określony w tym paragrafie sposób - zgodnie z aktem notarialnym z dnia 28 kwietnia 2009 roku, Rep. A 3093/2009, oraz z treścią prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 12 marca 2013 roku, VII GC 257/12 i wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 04 maja 2015 roku, VII GC 171/14 z klauzulą prawomocności.

Postanowieniem z dnia 29 grudnia 2016 roku referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim oddalił przedmiotowe wnioski.

Na powyższe orzeczenie referendarza sądowego skargi wywiódł wnioskodawca domagając się dokonania wpisu zgodnie z żądaniem wnioskodawcy.

***Postanowieniem z dnia 07 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim oddalił skargę.***

W uzasadnieniu powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy mając na uwadze kognicję sądu wieczystoksięgowego wynikającą z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. podkreślił, że zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Inny charakter ma prawo użytkowania, które jest ograniczonym prawem rzeczowym, a jego treść wyznaczają przepisy określone w dziale II tytułu III kodeksu cywilnego. Mając na uwadze regulację przepisów art. 252 k.c., art. 254 k.c., art. 266 k.c. oraz art. 284 k.c. Sąd wieczystoksięgowy podniósł, że nie jest dopuszczalnym ustalenie sposobu korzystania o treści określonej w § 8 aktu notarialnego z dnia 28 lipca 2016 roku, Rep. A nr 5054/2016. W treści ustalonego sposobu korzystania wskazano, że „każdoczesny właściciel lokalu nr (...) będzie miał prawo do wyłącznego i bezterminowego użytkowania miejsca parkingowego nr 14 w garażu”. W oparciu o taką regulację wnioskodawca złożył wniosek o wpis w księdze wieczystej o treści: „każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) przysługuje wyłączne prawo użytkowania miejsca postojowego nr 14 zlokalizowanego w podziemnym wielostanowiskowym garażu w budynku, który jest częścią nieruchomości wspólnej, oznaczonego numerem 11 A”. Tymczasem, zgodnie z treścią art. 254 k.c., art. 266 k.c., art. 284 k.c. użytkowanie jest niezbywalne, a ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa najpóźniej z jej śmiercią, bądź ustania bytu prawnego osoby prawnej. Z tego względu, prawo użytkowania, choćby ustanowione w ramach ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości, może zostać ustanowione na rzecz konkretnej osoby, a nie na rzecz każdoczesnego właściciela lokalu.

Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy podniósł, że wskazany w § 8 aktu notarialnego z dnia 28 lipca 2016 roku sposób korzystania z garażu nie wynika z przedwstępnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 28 kwietnia 2009 roku, Rep. A nr 3093/2009, prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 12 marca 2013 roku, VII GC 257/12 ani prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 04 maja 2015 roku, VII GC 171/14. Ze w/w orzeczeń, zdaniem Sądu, wynikało uprawnienie wnioskodawcy do ustanowienia i przeniesienia na jego rzecz odrębnej własności czterech oznaczonych lokali mieszkalnych wraz z udziałami w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu oraz we własności części wspólnych budynku i innych urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej wszystkich lokali z pomieszczeniami przynależnymi wraz z przypisanymi do lokali czterema miejscami parkingowymi.

Odnosząc się do zarzutów strony skarżącej Sąd Rejonowy zauważył, że jej rozważania co do interpretacji oświadczeń woli stron umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i ustalenia sposobu korzystania z części wspólnej budynku w postaci wielostanowiskowego garażu w budynku nr 11a, zawartych w akcie notarialnym Rep A Nr 5054/2016 z dnia 28 lipca 2016 roku potwierdzają ustalenia poczynione przez referendarza sądowego. Strony uzgodniły podział quoad usum, jednakże we wniosku o ujawnienie tych uzgodnień sprecyzowane zostało żądanie odpowiadające treści ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest użytkowanie. Sąd, który jest obowiązany do badania treści dokumentów załączonych do wniosku i poczynienia wykładni oświadczeń woli stron umowy, a jednocześnie jest związany żądaniem wniosku i nie może orzekać poza jego granice, nie ma kompetencji do ujawnienia wpisu nieodpowiadającego treści umowy stron, jak też wpisu, który by w sposób właściwy ujawniał tę treść, ale nie odpowiadałby żądaniu wniosku.

W tym stanie rzeczy na podstawie przepis art. 398<sup>22</sup> §3 k.p.c. Sąd Rejonowy orzekł ja w sentencji postanowienia.

***Apelację od powyższego postanowienia wniósł wnioskodawca zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu:***

a) błędne wskazanie przez Sąd I instancji, iż przedmiotem rozpoznania jest sprawa o wpis w dziale III nowozałożonej księgi wieczystej (...) dla lokalu nr (...), w budynku przy ul. (...) w Ł., prawa do wyłącznego użytkowania miejsc postojowych w podziemnym wielostanowiskowym garażu w budynku, podczas gdy wnioskodawca domagała się wpisów w dziale III wyłącznie w księdze wieczystej (...), a wskutek tego doszło do naruszenia art. 626<sup>8</sup> §1 i §2 k.p.c. mogącego mieć wpływ na treść postanowienia;

b) niewłaściwe przytoczenie przez Sąd treści wniosku o wpis w dziale III księgi wieczystej nr (...), tj. pominięcie we wniosku, że wyłączone prawo użytkowania miejsca postojowego zlokalizowanego w podziemnym wielostanowiskowym garażu w budynku przysługuje każdorazowemu właścicielowi lokalu mieszkalnego w ramach związanego z tym lokalem udziału w prawach do nieruchomości wspólnej, a także błędne podanie, że zgodnie z wnioskiem miał być dokonany wpis uprawnionego: spółka pod firmą (...) - (...) sp. z o.o., choć faktycznie jako uprawniony miał być wpisany każdorazowy właściciel lokalu mieszkalnego, wskutek czego doszło do naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 1 i § 2 k.p.c., mogącego mieć wpływ na treść orzeczenia;

c) przy prawidłowym uznaniu przez Sąd I instancji, że w akcie notarialnym - sporządzonym dnia 28 lipca 2016 roku, rep A nr 5054/2016, strony uzgodniły podział ąoad usum co do wielostanowiskowego garażu, błędne przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż we wniosku o ujawnienie tych uzgodnień, sprecyzowane zostało żądanie odpowiadające treści ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest użytkowanie, co nie pozwoliło na uwzględnienie tego wniosku przez Sąd, wskutek czego doszło do naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 1 i § 2 k.p.c. oraz art. 252 k.c., art. 254 k.c., art. 256 k.c., i art 284 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, do oceny stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez nakazanie Sądowi Rejonowemu dokonania wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...), zgodnego z wnioskami, tj. że każdorazowemu właścicielowi lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) przysługuje (w ramach związanego z tym lokalem udziału w prawach do nieruchomości wspólnej) wyłączone prawo użytkowania miejsca postojowego nr 14 zlokalizowanego w podziemnym wielostanowiskowym garażu w budynku oznaczonego numerem (...) oraz zasądzenie na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji wnioskodawca podniósł, iż wobec niewyodrębnienia garażu jako odrębnego lokalu użytkowego i pozostawienia go jako części wspólnej nieruchomości, korzystanie z poszczególnych miejsc parkingowych odbywać się musi na zasadzie podziału tej części nieruchomości wspólnej do korzystania (użytkowania), tzw. podział ąoad usum. W efekcie treść oświadczenia woli, którego obowiązek złożenia został stwierdzony wyrokami Sądu Okręgowego w Kielcach wydanymi dnia 12 marca 2013 roku w sprawie VII GC 257/12 oraz dnia 4 maja 2015 roku w sprawie VII GC 171/14, stanowi realizację zobowiązania zawartego w przedwstępnej umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu z dnia 28 kwietnia 2009 roku, nadto wynika z decyzji podjętych przez dewelopera na etapie realizacji nieruchomości budynkowej, które pozostawały poza możliwością oddziaływania wnioskodawczyni. Jak zaznaczył skarżący, prawo do korzystania z takiego miejsca postojowego - jako związane z udziałem w częściach wspólnych budynku - jest ściśle związane z prawem do lokalu do którego zostało przypisane. Rozporządzenie określonym lokalem mieszkalnym odnosi automatycznie skutek do przypisanego doń miejsca postojowego, a każdorazowy właściciel lokali jest jednocześnie uprawniony do korzystania z miejsca postojowego do niego przypisanego. Na dopuszczalność takiego uregulowania sposobu korzystania z miejsc postojowych w garażu podziemnym, w ramach podziału ąoad usum wskazał Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu z dnia 14 grudnia 2005 roku sygn. akt SK 24/05, ( tak też SN w postanowieniu z dnia 5 stycznia 1981 roku, III CRN 263/80), zaś uprawnienia wynikające z takiego podziału mogą uzyskać rozszerzoną skuteczność gwarantującą daleko idącą ochronę prawną przez wpis w Dziale III księgi wieczystej nieruchomości w oparciu o art. 16 ust. 1 i ust. 2 pkt 3) Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece. Podstawą umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania (użytkowania), tj. podziału ąoad usum, stanowią przepisy art. 206 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali. Nadmienić, że akt notarialny z dnia 28 kwietnia 2009 roku oraz prawomocne wyroki Sądu Okręgowego w Kielcach nie przesądzają w jaki sposób wnioskodawca jako właściciel czterech lokali będzie miał prawo korzystania z miejsc postojowych. Ponieważ garaż wielostanowiskowy w przedmiotowym budynku nie jest samodzielny lokalem

użytkowym, nie było możliwe inne określenie sposobu korzystania z tego garażu, jak tylko w drodze określenia sposobu korzystania w drodze podziału *quoad usum*, co uczyniono w §8 aktu notarialnego z dnia 28 lipca 2016 roku, rep. A 5054/2016, zaś w §13 tego aktu notarialnego znalazły się wnioski o dokonanie w dziale III księgi wieczystej (...) stosownych wpisów, stanowiących realizację dokonania tego podziału do użytkowania.

Skarżący zarzucił, że w części wstępnej postanowienia sąd wieczystoksięgowy błędnie wskazał, iż przedmiotem rozpoznania jest sprawa o wpis w działach III nowozałożonych dla wyodrębnionych lokali ksiąg wieczystych prawa do wyłącznego użytkowania miejsc postojowych w podziemnym wielostanowiskowym garażu w budynku, podczas gdy skarżący domagała się wpisów w dziale III wyłącznie księgi wieczystej (...). Podniósł, że w treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia Sąd w sposób niewłaściwy przytacza treść wniosków zawartych w § 13 aktu notarialnego z dnia 28 lipca 2016 roku, Rep A nr 5054/2016. Jego zdaniem sąd wieczystoksięgowy pominął, iż wyłączne prawo użytkowania konkretnego miejsca postojowego, zlokalizowanego w podziemnym wielostanowiskowym garażu w budynku, przysługuje każdoczesnemu właścicielowi konkretnego lokalu w ramach związanego z tym lokalem udziału w prawach do nieruchomości wspólnej, zaś wpisy nie miały być dokonane na rzecz uprawnionego (tj. wnioskodawcy), lecz na rzecz każdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego, bez określenia imienia, nazwiska lub nazwy (firmy) tego właściciela.

Apelujący zgodził się z tym, że strony uzgodniły podział *quoad usum*, jednak wadliwie sąd uznał, że we wniosku o ujawnienie tych uzgodnień sprecyzowano żądanie odpowiadające treści ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest użytkowanie. Zdaniem skarżącego rozważania sądu odnoszące się do użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego są bezprzedmiotowe, gdyż wniosek o wpis w dziale III księgi wieczystej dotyczył określenia sposobu korzystania z garażu wielostanowiskowego w wyniku podziału do korzystania. W przypadku podziału *quoad usum* pojęcia „korzystanie” i „użytkowanie” stosowane są zamiennie (poroku np. postanowienia SN z dnia 4 października 2002 roku, III CKN 521/01 i z dnia 5 stycznia 1981 roku, III CRN 263/80; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 5 grudnia 2012 roku, I ACa 590/12). Użycie wyrazu „użytkowanie” we wnioskach w odniesieniu do podziału *quoad usum*, jest prawidłowe i nie oznacza, biorąc pod uwagę całą treść wniosków, że chodzi o użytkowanie jako ograniczone prawo rzeczowe.

Wnioskodawca podkreślił, że nabywając własność lokali mieszkalnych staje się współwłaścicielem części budynku służących do wspólnego użytku oraz współużytkownikiem wieczystym - w zakresie udziału w prawach do nieruchomości wspólnej, które związane są z własnością lokali mieszkalnych. Nie mógł być więc składany wniosek o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego. Całkowicie bezpodstawne jest przyjęcie przez Sąd, że we wnioskach o wpis zostało sprecyzowane żądanie odpowiadające treści ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest użytkowanie.

Nadmienił, że przy wpisach dotyczących podziału *quoad usum* między współwłaścicielami nieruchomości, takich jakich domaga się wnioskodawca, oprócz rodzaju i treści wpisu zamieszcza się także podstawę wpisu w księdze wieczystej. Taki wpis nie może więc budzić żadnych wątpliwości. Zaznaczył, że w księdze wieczystej (...) na wniosek skarżącego znajdują się wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość - w zakresie lokali nr (...), gdzie jest podana m.in. wielkość udziału w nieruchomości wspólnej odnosząca się do tych lokali i numer księgi wieczystej założonej dla wyodrębnionych lokali.

W zakresie podziału *quoad usum* dokonanego w akcie notarialnym z dnia 28 lipca 2016 roku, rep A nr 5054/2016, apelujący podkreślił, iż jedynie umowa zawarta przez pierwszego nabywcę z deweloperem - jak w tym przypadku - będzie stanowić umowę o podział rzeczy do korzystania (użytkowania), gdyż będzie zawarta przez wszystkich współwłaścicieli (poroku postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 10 marca 2014 roku, III Ca 71/14,). Każda kolejna umowa dotycząca sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej winna być zawierana z udziałem wszystkich współwłaścicieli poprzednio nabywających lokale bądź na podstawie upoważnienia udzielonego deweloperowi do zawierania kolejnych umów.

Finalnie apelujący wskazał, że przedmiotowe miejsca postojowe w garażu podziemnym zostały wydzielone w ramach wielostanowiskowego garażu i oznaczone żółtymi liniami poziomymi oraz ponumerowane. Istniejący stan faktyczny umożliwiał zatem dokonanie skutecznego podziału ąoad usum. W celu unaocznienia powyższej bezspornej okoliczności wnioskodawczyni przedstawiała dokumentację fotograficzną ukazującą widok w/w hali garażu podziemnego oraz poszczególnych miejsc postojowych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja wnioskodawcy jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Nade wszystko godzi się zauważyć, iż przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. określa kognicję sądu pierwszej instancji przy dokonywaniu wpisu. Zgodnie z jego treścią, rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, przy czym w ramach kognicji sądów wieczystoksięgowych mieści się również badanie i kontrola czynności stanowiącej podstawę wpisu pod względem jej skuteczności materialnej (vide postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1963 roku, OSN 11/64, poz. 36 oraz z dnia 21 kwietnia 2005 roku, III CK 446/04, nie publ.). W tym postępowaniu kontrola zaskarżonego orzeczenia (wpisu) dokonywana przez sąd drugiej instancji na skutek wniesionej apelacji jest wobec tego ograniczona tylko do tego, czy w świetle dokumentów załączonych do wniosku i którymi dysponował sąd pierwszej instancji, była podstawa do dokonania bądź odmowy wpisu, zgodnie z wnioskiem o wpis. Przekroczenie granic kognicji zakreślonej dla sądu wieczystoksięgowego stanowi takie naruszenie norm postępowania, które sąd drugiej instancji musi wziąć pod uwagę, niezależnie od tego czy zostało to podniesione w apelacji.

W myśl natomiast art. 626<sup>9</sup> k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. I tak sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu, jeżeli z urzędu poweźmie wiadomość o istniejącej przeszkodzie do jego dokonania (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2005 roku, V CK 54/05 nie publ.). Podstawę do wydania postanowienia odmawiającego dokonania wpisu mogą stanowić okoliczności, które doszły do wiadomości sądu w inny sposób niż przy badaniu treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów bądź które wynikają z treści księgi wieczystej lub są powszechnie znane. Sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia, czy okoliczności te mają dla wpisu istotne znaczenie i jaką mają moc dowodową.

Odnotować wypada, że zgodnie z art. 626<sup>2</sup> § 3 k.p.c. do wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej należy dołączyć dokumenty stanowiące podstawę wpisu. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej określone są w przepisach art. 31 – 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 roku, Nr 124, poz. 1361) oraz w przepisach szczególnych. Dokumentami takimi mogą być w szczególności akty notarialne, decyzje administracyjne, orzeczenia sądowe, zaświadczenia wystawiane przez władze i urzędy w zakresie ich właściwości i kompetencji, akty stanu cywilnego, dokumenty geodezyjne i inne.

W rozpatrywanej sprawie jako podstawę żądanego wpisu wnioskodawca przedłożył prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 12 marca 2013 roku (VII GC 257/12), w przedmiocie zobowiązania (...) Sp. z o.o. w W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz wnioskodawcy XL- (...) Sp. z o.o. w K. odrębnej własności m.in. lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. użytkowej 45,28 m<sup>2</sup> zlokalizowanego w budynku mieszkalnym wielolokalowym położonym na działce nr (...) w miejscowości Ł. (Kw nr (...)), wraz z udziałami w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu oraz we własności części wspólnych budynku i innych urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej nabywanego lokalu mieszkalnego do powierzchni użytkowej wszystkich lokali z pomieszczeniami przynależnymi wraz z przypisanym do lokalu nr (...) miejscem parkingowym. Załączony został też prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 4 maja 2015 roku (VII GC 171/14), którym ustalono, że zobowiązaniem wobec wnioskodawcy w zakresie obowiązku określonego w wyroku z dnia 12 marca 2013 roku jest M2 (...) Sp. z o.o. w W. oraz każdy kolejny jego następca prawny, nadto podstawą wpisu miałyby być również oświadczenie wnioskodawcy wyrażone w formie aktu notarialnego z dnia 28 lipca 2016 roku, rep. A nr 5054/2016, o wyrażeniu zgody na dokonanie podziału sposobu korzystania z

nieruchomości wspólnej w zakresie garażu o pow. 835,31 m<sup>2</sup> w zakresie miejsc parkingowych w określony w tym paragrafie sposób - zgodnie z aktem notarialnym z dnia 28 kwietnia 2009 roku, Rep. A 3093/2009, oraz z treścią prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 12 marca 2013 roku, VII GC 257/12 i wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 04 maja 2015 roku, VII GC 171/14 z klauzulą prawomocności.

W oparciu o powyższe dokumenty wnioskodawca domagał się wpisania w dziale III księgi wieczystej nr (...), iż każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), w ramach związanego z tym lokalem udziałem w prawach do nieruchomości wspólnej, będzie przysługiwało prawo do wyłącznego i bezterminowego użytkowania miejsca postojowego nr 14 zlokalizowanego w podziemnym wielostanowiskowym garażu stanowiącym część wspólną budynku położonego na działce nr (...) przy ul. (...) w miejscowości Ł..

Tak sformułowane żądanie wnioskodawcy podlegało zdaniem Sądu Odwoławczego oddaleniu, bowiem abstrahując od argumentacji Sądu I instancji przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, aktualnie nie było możliwym dokonanie żadanego wpisu.

Godzi się bowiem zauważyć, iż postanowieniem z dnia 31 lipca 2017 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy, w wyniku rozpoznania w sprawie o sygn. akt II Ca 768/17 apelacji uczestnika M2 (...) sp. z o.o. w W., zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim z dnia 7 lutego 2017 roku (Dz.Kw.SZ1K/0000129/16) w ten sposób, iż uchylił wpis referendarza sądowego Sądu rejonowego w Kamieniu Pomorskim z dnia 27 grudnia 2016 r, (Dz.Kw.SZ1K/00003456/16) polegający na wyodrębnieniu samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ł. w księdze wieczystej nr (...) i wpisaniu prawa własności w dziale II powyższej księgi wieczystej wraz z powiązanymi z nimi wpisami w księdze wieczystej nr (...) oraz oddalił wnioski o wpis w powyższym zakresie. Skoro żądany wpis miał dotyczyć tego, iż każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...), w ramach związanego z tym lokalem udziałem w prawach do nieruchomości wspólnej, miało przysługiwać prawo do korzystania z miejsca postojowego w garażu podziemnym nr (...) stanowiącym część wspólną budynku, to w sytuacji, gdy oddalony został wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), nie było możliwym dokonanie wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...) prawa, które miałyby być związane z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości przysługującym właścicielowi lokalu nr (...), który to lokal ostatecznie przecież nie został wyodrębniony.

Niezależnie od tego wskazać trzeba, że podstawą żądania wpisania w dziale III księgi wieczystej numer (...) na rzecz każdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) wyłącznego prawo użytkowania miejsca postojowego nr 14, zlokalizowanego w podziemnym wielostanowiskowym garażu w budynku, który jest częścią nieruchomości wspólnej, oznaczonego nr 11A, stanowić miałyby z jednej strony oświadczenie woli wnioskodawcy zawarte w akcie notarialnym z dnia 28 lipca 2016 roku, rep. A nr 5054/2016, z drugiej zaś strony wyroki Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 12 marca 2013 roku (sygn.. akt VII GC 257/12) oraz z dnia 4 maja 2015 roku (VII GC 171/14), nakazujące uczestnikowi złożenie określonego w tym orzeczeniu oświadczenia woli.

W myśl art. 64 k.c., prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Odpowiednikiem powyższej regulacji na kanwie przepisów proceduralnych jest art. 1047 k.p.c., stanowiący, że jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika (§ 1). Jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela, skutek wymieniony w paragrafie poprzedzającym powstaje dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności (§ 2). Jak przyjmuje się w orzecznictwie, prawomocne orzeczenie sądu nie tylko stwierdza, jakiej treści wolę pozwany ma obowiązek ujawnić, ale także zastępuje go w realizacji tego obowiązku, poprzez wprowadzoną w art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. fikcją prawną, że zobowiązany złożył oświadczenie o treści wynikającej z prawomocnego orzeczenia sądu. Regułą jednak jest, że orzeczenie sądu zastępuje tylko oświadczenie woli pozwanego. Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej

formy (vide uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna z dnia 7 stycznia 1967 roku III CZP 32/66, OSNC 1968, nr 12, poz. 199; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2014 roku, I CSK 635/13).

Wprawdzie wnioskodawca wraz z wnioskiem o dokonanie żadanego wpisu przedłożył zarówno swoje oświadczenie zawarte w stosownej formie aktu notarialnego, jak i prawomocne orzeczenia sądu zastępującego oświadczenie woli uczestnika, tym niemniej uważna analiza sentencji wyroków Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 12 marca 2013 roku (VII GC 257/12) i z dnia 4 maja 2015 roku (VII GC 171/14) doprowadziła sąd drugiej instancji do przekonania, iż powyższe orzeczenia sądowe nie mogły stanowić podstawy wpisu żadanego przez wnioskodawcę prawa użytkownika ani sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. W żaden sposób z przywołanych wyżej orzeczeń nie wynika, aby uczestnik postępowania, którego oświadczenie woli miały zastępować powyższe wyroki, był zobowiązany do złożenia oświadczenia co do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej polegającego na wydzieleniu do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli lokali miejsc postojowych w garażu. W sentencji wyroku z dnia 12 marca 2013 roku mowa jest wyłącznie o ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz wnioskodawcy odrębnej własności lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz „przypisanymi” do tych lokali czterema miejscami parkingowymi. Z tak sformułowanego rozstrzygnięcia nie można wyprowadzić wniosku, że przeniesienie na rzecz wnioskodawcy jako właściciela wyodrębnionych lokali czterech miejsc parkingowych miało polegać na ustaleniu w ramach podziału quad usum prawa do wyłącznego korzystania z określonego miejsca postojowego – tym bardziej, że w treści orzeczenia nie było to prawo skonkretyzowane także co do przedmiotu. Z tego względu nie można przyjąć, że wyroki Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 12 marca 2013 roku (VII GC 257/12) i z dnia 4 maja 2015 roku (VII GC 171/14) mogły w tym zakresie zastąpić oświadczenie woli uczestnika postępowania, co czyni w tym zakresie umowę z dnia 28 lipca 2016 roku nieważną z uwagi na to, że umowa o ustaleniu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej nie uzyskała zgody wszystkich współwłaścicieli wymaganej na podstawie art. 199 k.c..

Mając na uwadze wszystko powyższe i nie znajdując podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia, Sąd Okręgowy apelację wnioskodawcy oddalił, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.

SSO Małgorzata Czerwińska SSO Iwona Siuta SSO Tomasz Sobieraj